NORDSTJERNENS EJENDOMSADMINISTRATION

phm partner

A/B Gartnervangen
Åbrinken 1 - 28
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 30 65 52 06

Årsrapport 2024/2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 25

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Gartnervangen
Beliggende	Åbrinken 1 - 28 9200 Aalborg SV 22-e Aalborg Ladegaard, Skalborg mfl.
CVR-nummer	30 65 52 06
Bestyrelse	Claus Bimler, formand Hanne Luther Kim Christiansen Søren Klitgaard Ulla Schmidt
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for A/B Gartnervangen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 8. oktober 2025

Bestyrelsen:

_____	_____
Claus Bimler, formand	Hanne Luther
_____	_____
Kim Christiansen	Søren Klitgaard
_____	
Ulla Schmidt	

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 8. oktober 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration

_____
Helle Høj Milson

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gartnervangen.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gartnervangen for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
A/B Gartnervangen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2024/2025 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2024/2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 8. oktober 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

_____

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gartnervangen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -12.955.910 samt egenkapitalen med kr. -12.955.910. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksies uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen
De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter
Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. prioritetsafdrag.

Balancen
Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninaer består af indestående i bank.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer til basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Anvendt regnskabspraksis

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdisættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Resultatopgørelse for 2024/2025

	Note	Realiseret 2024/2025 kr.	Budget 2024/2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023/2024 kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.405.392	1.405.400	1.372.548
Øvrige indtægter	2	18.768	0	15.045
Indtægter i alt		**1.424.160**	**1.405.400**	**1.387.593**
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	285.125	286.800	268.464
Renholdelse og udenomsarealer	4	46.915	40.000	48.844
Vedligeholdelse, løbende	5	149.395	100.000	185.189
Administrations- og foreningsomkostninge	6	102.694	103.100	103.040
Omkostninger i alt		**584.130**	**529.900**	**605.537**
Resultat før finansielle poster		840.031	875.500	782.056
Finansielle indtægter	7	706	0	973
Finansielle omkostninger	8	608.179	650.500	595.938
Finansielle poster netto		**607.473**	**650.500**	**594.965**
Årets resultat		**232.558**	**225.000**	**187.091**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligehold		225.000	225.000	275.000
Overført restandel af årets resultat til vedligehold		7.558	0	-87.909
Disponeret i alt		**232.558**	**225.000**	**187.091**
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		232.558	225.000	187.091
Likviditetsresultat i alt		**232.558**	**225.000**	**187.091**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Aktiver			
Ejendommmens værdi	9	29.794.090	42.750.000
Materielle anlægsaktiver		**29.794.090**	**42.750.000**
Renteswap	14	0	156.255
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**156.255**
Anlægsaktiver		**29.794.090**	**42.906.255**
Renteswap	14	0	39.064
Varmeregnskab	10	11.628	0
Andre tilgodehavender	11	0	7.000
Periodeafgrænsningsposter		37.574	35.828
Tilgodehavender		**49.203**	**81.892**
Likvide beholdninger	12	**601.742**	**366.886**
Omsætningsaktiver		**650.944**	**448.777**
Aktiver		**30.445.034**	**43.355.032**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Balance pr. 30. juni 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		6.920.700	6.920.700
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	12.955.910
Overført resultat m.v.		1.809.644	2.352.215
		8.730.344	**22.228.825**
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		2.434.543	2.201.985
Andre reserver		**2.434.543**	**2.201.985**
Egenkapital og reserver		**11.164.887**	**24.430.810**
Prioritetsgæld	13	18.896.807	18.896.807
Renteswap	14	277.802	0
Langfristede gældsforpligtelser		**19.174.608**	**18.896.807**
Prioritetsgæld	13	0	0
Renteswap	14	69.450	-39.064
Varmeregnskab	16	0	824
Vandregnskab	17	19.625	15.842
Mellemregning administrator		5.500	0
Øvrig gæld	18	10.963	10.750
Kortfristede gældsforpligtelser		**105.539**	**27.415**
Gældsforpligtelser		**19.280.147**	**18.924.222**
Passiver		**30.445.034**	**43.355.032**
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2025

	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Andelsindskud	**6.920.700**	**6.920.700**
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. juli	12.955.910	12.655.910
Årets regulering	-12.955.910	300.000
	0	**12.955.910**
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	2.352.215	2.784.635
Ændring i basisværdi, renteswap	-542.570	-432.420
Rest af årets resultat	0	0
	1.809.644	**2.352.215**
Egenkapital før andre reserver	**8.730.344**	**22.228.825**
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	2.201.985	2.014.895
Årets bevægelse	232.558	187.091
	2.434.543	**2.201.985**
Andre reserver	**2.434.543**	**2.201.985**
Egenkapital i alt	**11.164.887**	**24.430.810**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til resultatopgørelse for 2024/2025

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	875.472	875.500	883.200
Fællesudgifter	529.920	529.900	489.348
	1.405.392	**1.405.400**	**1.372.548**
Note 2. Øvrige indtægter			
Øvrige indtægter	1.015	0	0
Handelsgebyr	17.753	0	15.045
	18.768	**0**	**15.045**
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	124.935	129.200	121.534
Renovation	80.000	75.600	73.171
Forsikringer	73.402	72.000	66.017
Fællesbelysning	6.789	10.000	7.742
	285.125	**286.800**	**268.464**
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	20.735	40.000	47.974
Diverse	26.180	0	870
	46.915	**40.000**	**48.844**
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	75.000	0
Vvs	71.396	0	79.572
Elektriker	15.337	0	9.365
Tømrer	0	0	39.401
Maler	8.829	0	8.647
Fællesarealer	42.970	25.000	45.218
Låse og nøgler	0	0	298
Maskiner m.v.	10.808	0	2.689
Benzin	56	0	0
	149.395	**100.000**	**185.189**
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.100	11.000	9.375
Fordelingsregnskaber	7.830	7.600	15.200
Administrationshonorar	39.506	39.000	37.396
Betalingsservicegebyr (MPS)	4.602	4.000	3.728
Kontorhold, gebyrer	11.808	15.000	13.037
Administrationsomkostninger	73.847	76.600	78.736

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til resultatopgørelse for 2024/2025

	Realiseret 2024/2025	Budget 2024/2025 (ej revideret)	Realiseret 2023/2024
	kr.	kr.	kr.
Vurderingshonorar	21.054	15.000	14.905
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.793	10.000	9.399
Blomster, gaver	0	1.500	0
Foreningsomkostninger	28.847	26.500	24.304
	102.694	**103.100**	**103.040**
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	706	0	973
	706	**0**	**973**
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	583.241	754.500	722.467
Prioritetsbidrag	103.932	104.000	103.932
Rentesikring	-81.885	-220.000	-241.977
Øvrige renteudgifter	2.891	12.000	11.516
	608.179	**650.500**	**595.938**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 30. juni	**29.794.090**	**29.794.090**
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. juli	12.955.910	12.655.910
Årets regulering	-12.955.910	300.000
Opskrivninger pr. 30. juni	**0**	**12.955.910**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**29.794.090**	**42.750.000**

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30-06-2024 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Leif Knudsen, valuarfirmaet John Frandsen Erhverv, den 12. juli 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 42.750.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,80 pct.

Note 10. Varmeregnskab		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-287.600	0
Varmeudgift	299.228	0
	11.628	**0**
Note 11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning, salg af andele	0	7.000
	0	**7.000**
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9280-1940103041	599.996	363.668
Spar Nord - best. kt.9280-1940112415	1.746	3.218
	601.742	**366.886**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
Nykredit opr. 19.008.000, obligationslån	687.173	0	18.934.600	18.896.807	18.896.807
Pantebrevsrestgæld				18.896.807	18.896.807
Kursregulering af prioritetsgæld				37.793	3.779
Prioritetsgæld i alt	**687.173**	**0**	**18.934.600**	**18.934.600**	**18.900.586**

	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	18.896.807	18.896.807
	18.896.807	**18.896.807**
Restgæld efter 5 år, afrundet	18.329.329	18.896.807

Informationer om indregnede lån:
Nykredit opr. 19.008.000, obligationslån
Obligationslån, variabel rente, restløbetid 24,5 år, afdragsfrit til 2029.

Note 14. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale Spar Nord Bank (negativ)	347.252	-195.319
Renteswap i alt	**347.252**	**-195.319**

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	69.450	-39.064
Lang del af gæld (mere end 1 år)	277.802	-156.255
	347.252	**-195.319**
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	0	-104.624

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftalen om renteombytning til fast rente 2,59 pct..
Sikrer realkreditlånet, oprindeligt kr. 19.008.000. Udløb 28-09-2029.

Note 15. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9280-1940103041

Kassekredit st. kr. 2.300.000, debet rente 2%, kredit rente -1%, genforhandles 01-10-2025.

Note 16. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	0	282.800
Varmeudgift	0	-281.976
	0	**824**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

Note 17. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	103.453	103.003
Vandudgift	-83.828	-87.161
	19.625	**15.842**

Note 18. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	10.963	10.750
	10.963	**10.750**

Note 19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 19.008.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 29.794.090.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

Note 20. Nøgletal
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gartnervangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger
I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	23	2.207
B6	I alt	23	2.207

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprinde-ligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		30-06-2024		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	42.750.000	19.370
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.434.543	1.103

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	117.116	x 12 /	2.207	637
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	2.207	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	2.207	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/2023 kr. pr. kvm.	2023/2024 kr. pr. kvm.	2024/2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	136	85	105

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balance pr. 30. juni 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.407	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.441	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.848	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/2023 kr. pr. kvm.	2023/2024 kr. pr. kvm.	2024/2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	84	68
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	84	68

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/2023 kr. pr. kvm.	2023/2024 kr. pr. kvm.	2024/2025 kr. pr. kvm.
R	Arets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balancen for 2024 / 2025

Note 21. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens
§ 5, stk. 2 litra a (kostpris), samt foreningens vedtægter

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.730.344
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført renteswap, basisværdi	347.252	347.252
Reguleret egenkapital		9.077.596
Reguleret egenkapital	9.077.596	
Værdi pr. indskudt andelskrone	6.920.700	**1,3117**

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens
§ 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 30. juni 2024 af valuar Leif Knudsen, valuarfirmaet John Frandsen Erhverv. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 42.750.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,80 pct. inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.730.344
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	42.750.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	29.794.090	12.955.910
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.896.807	
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.934.600	-37.793
Reguleret egenkapital	21.648.461	
Værdi pr. indskudt andelskrone	6.920.700	**3,1281**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Noter til balancen for 2024 / 2025

Vurderingen indeholder såvel matriklens udnyttede tagetager som andelsboliger samlet 3.063 m2. Ved værdiansættelse af andelens værdi er vurderingen fordelt forholdsmæssigt på baggrund af m2. Arealet tilhørende andelsboligforeningen udgør 2.207 m2.

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens
§ 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		8.730.344
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	35.190.307	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	29.794.090	5.396.217
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.896.807	
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.934.600	-37.793
Reguleret egenkapital		14.088.768
Reguleret egenkapital	14.088.768	
Værdi pr. indskudt andelskrone	6.920.700	**2,0357**

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 kr. 28.821.419, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til kr. 28.821.419/98,2*119,9 = kr. 35.190.307.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 3,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Kostpris	Handels-værdi	(indekseret) Offentlig vurdering
23	300.900	394.678	902.700	612.555
23	6.920.700	9.077.596	20.762.100	14.088.768

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

Bilag til note 21

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Åbrinken 1	300.900	902.700
Åbrinken 2	300.900	902.700
Åbrinken 3	300.900	902.700
Åbrinken 4	300.900	902.700
Åbrinken 5	300.900	902.700
Åbrinken 6	300.900	902.700
Åbrinken 7	300.900	902.700
Åbrinken 8	300.900	902.700
Åbrinken 9	300.900	902.700
Åbrinken 10	300.900	902.700
Åbrinken 11	300.900	902.700
Åbrinken 12	300.900	902.700
Åbrinken 13	300.900	902.700
Åbrinken 14	300.900	902.700
Åbrinken 16	300.900	902.700
Åbrinken 17	300.900	902.700
Åbrinken 18	300.900	902.700
Åbrinken 19	300.900	902.700
Åbrinken 20	300.900	902.700
Åbrinken 22	300.900	902.700
Åbrinken 24	300.900	902.700
Åbrinken 26	300.900	902.700
Åbrinken 28	300.900	902.700
	6.920.700	**20.762.100**

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f

List of Signatures

Årsrapport 2024-2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Helle Høj Milson	Administrator	MitID	2025-11-11 19:47
Claus Bimler	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Gartnervangen (22-242)	MitID	2025-11-14 08:30
Ulla Schmidt	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gartnervangen (22-242)	MitID	2025-11-11 21:52
Kim Christiansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gartnervangen (22-242)	MitID	2025-11-14 08:50
Søren Klitgaard	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gartnervangen (22-242)	MitID	2025-11-11 22:13
Hanne Brorson Luther	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gartnervangen (22-242)	MitID	2025-11-14 09:13
Sten Vedsted Kristensen	Registreret revisor	MitID	2025-11-14 21:29

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: f41481b4-6a63-4254-9aea-3970134ca09f